



2020年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年2月12日

東

上場会社名 株式会社サンセイラディック 上場取引所
 コード番号 3277 URL <https://www.sansei-l.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松崎 隆司
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理管掌 (氏名) 永田 武司 (TEL) 03-5252-7511
 定時株主総会開催予定日 2021年3月26日 配当支払開始予定日 2021年3月29日
 有価証券報告書提出予定日 2021年3月26日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期の連結業績 (2020年1月1日～2020年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	17,774	△1.4	847	△54.5	709	△59.7	357	△69.1
2019年12月期	18,020	7.1	1,860	5.4	1,758	7.0	1,158	15.1

(注) 包括利益 2020年12月期 357百万円 (△69.1%) 2019年12月期 1,158百万円 (15.1%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2020年12月期	42.34	42.25	3.6	3.6	4.8
2019年12月期	137.08	136.60	12.3	9.8	10.3

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 ー百万円 2019年12月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年12月期	20,070	10,066	50.1	1,192.45
2019年12月期	19,293	9,894	51.3	1,169.65

(参考) 自己資本 2020年12月期 10,062百万円 2019年12月期 9,890百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年12月期	△916	△287	952	3,707
2019年12月期	△419	△70	984	3,958

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2019年12月期	—	0.00	—	23.00	23.00	194	16.8	2.1
2020年12月期	—	0.00	—	25.00	25.00	210	59.0	2.1
2021年12月期(予想)	—	0.00	—	25.00	25.00		41.8	

3. 2021年12月期の連結業績予想 (2021年1月1日～2021年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	8,375	0.2	286	△27.6	214	△26.5	137	△24.6	16.29
通 期	18,385	3.4	919	8.5	762	7.5	505	41.3	59.88

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無

② ①以外の会計方針の変更： 無

③ 会計上の見積りの変更： 無

④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

2020年12月期	8,468,300株	2019年12月期	8,456,300株
2020年12月期	29,942株	2019年12月期	242株
2020年12月期	8,443,753株	2019年12月期	8,451,610株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年12月期の個別業績（2020年1月1日～2020年12月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	16,111	△1.0	845	△55.5	671	△61.7	177	△84.9
2019年12月期	16,266	1.3	1,898	△2.2	1,752	9.1	1,172	9.8

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2020年12月期	21.00	20.96
2019年12月期	138.79	138.30

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年12月期	19,838	10,083	50.8	1,194.51
2019年12月期	19,028	10,092	53.0	1,193.00

(参考) 自己資本 2020年12月期 10,079百万円 2019年12月期 10,088百万円

2. 2021年12月期の個別業績予想（2021年1月1日～2021年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	7,695	3.6	214	△26.9	60	△67.3	7.14
通 期	17,706	9.9	762	13.6	505	185.2	59.93

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15
4. 個別財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 株主資本等変動計算書	20
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	22
(重要な後発事象)	22
5. その他	23
役員の異動	23

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高17,774百万円（前年同期比1.4%減）となり、営業利益847百万円（前年同期比54.5%減）、経常利益709百万円（前年同期比59.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益357百万円（前年同期比69.1%減）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

I 不動産販売事業

不動産販売事業の売上高は、16,111百万円（前年同期比1.0%減）となり、セグメント利益は、1,935百万円（前年同期比34.5%減）となりました。

当連結会計年度の販売実績及び仕入実績は次のとおりであります。

i 販売実績

区分	件数	前年同期比(%)	売上高(百万円)	前年同期比(%)
底地	345	+1.8	6,326	△5.5
居抜き	75	+11.9	7,050	△4.7
所有権	13	±0.0	2,271	+33.3
その他の不動産販売事業	—	—	463	△0.5
合計	433	+3.3	16,111	△1.0

- (注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。
 3. 「件数」については、売買契約の件数を記載しております。
 4. 底地・居抜き・所有権の「区分」については、仕入時の区分により記載しております。仕入後に権利調整により底地から所有権に変わった区画等に関しては、仕入時の区分に基づき底地に含めて記載しております。また、底地・居抜き・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「居抜き」に含めて記載しております。
 5. 「その他の不動産販売事業」は、地代家賃収入、仲介手数料による収入、業務受託手数料収入等があります。

販売におきましては、所有権の販売が増加したものの、底地及び居抜きの販売が減少したことにより、売上高は前年同期比で減少いたしました。

ii 仕入実績

区分	区画数	前年同期比(%)	仕入高(百万円)	前年同期比(%)
底地	353	△21.9	4,988	△2.1
居抜き	56	△44.6	6,593	+4.6
所有権	11	△52.2	1,708	△4.0
合計	420	△27.1	13,290	+0.9

- (注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。
 2. 「区画数」については、底地の場合は借地権者の人数など、物件の仕入時に想定される販売区画の数量を記載しております。
 3. 底地・居抜き・所有権が混在する物件の「区分」については、底地を含む物件は「底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「居抜き」に含めて記載しております。

仕入におきましては、底地及び所有権の仕入が減少したものの、居抜きの仕入が増加したことにより、仕入高は前年同期比で増加いたしました。

II 建築事業

建築事業の売上高は、1,662百万円（前年同期比5.2%減）となり、セグメント損失は4百万円（前年同期は、44百万円のセグメント損失）となりました。

当連結会計年度における販売実績及び受注実績は次のとおりであります。

i 販売実績

件数	前年同期比(%)	売上高(百万円)	前年同期比(%)
163	△6.9	1,662	△5.2

- (注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。
 3. 「件数」については、受注契約の件数を記載しております。
 4. 「件数」・「売上高」につきましては、リフォーム工事・改築工事等の件数・金額を含んでおります。

販売におきましては、売上高は前年同期比で減少し、赤字幅は縮小したものの事業の黒字化は未達となりました。

ii 受注実績

受注高(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
1,095	△49.3	456	△55.4

- (注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。
 3. 上記の金額は、販売価額により表示しております。

受注におきましては、前年同期は消費増税前の駆け込み需要により、受注高、受注残高ともに例年に比べ高い水準であったことに加え、新型コロナウイルス感染拡大の影響による、商談の遅延や一部契約の見合わせが発生したことにより、受注高、受注残高ともに前年同期比で減少いたしました。

② 次期の見通し

不動産販売事業につきましては、売上高16,678百万円（前年同期比3.5%増）を計画しており、各利益の増加を見込んでおります。当連結会計年度は新型コロナウイルスの影響による営業活動自粛により、経費支出が大幅に減少いたしましたが、次期は仕入の拡大に伴う経費の増加、PR活動の再開、将来の成長に向けた人員増員に伴う人件費の増加等により、経費の増加を見込んでおります。

建築事業につきましては、当連結会計年度での黒字化は未達となったものの、施工での原価管理の徹底及び経費削減等により赤字幅は縮小しております。引き続き営業強化に向けた施策及び施工でのコスト削減等を継続することにより、次期での黒字化を計画しております。

以上により、次期の業績見通しにつきましては、売上高18,385百万円（前年同期比3.4%増）、営業利益919百万円（前年同期比8.5%増）、経常利益762百万円（前年同期比7.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益505百万円（前年同期比41.3%増）を見込んでおります。

当社は2020年度を最終年度とした3か年の中期経営計画を推進し、連結営業利益2,000百万円超、連結経常利益1,900百万円超を定量目標としておりました。

中期経営計画では、既存事業の着実な成長を基本方針とし、積極的な営業展開及び組織力の強化を推し進め、さらなる事業の拡大に注力してまいりました。しかしながら、当連結会計年度に発生した新型コロナウイルス感染拡大により、当社の営業活動の自粛期間が長期化した影響は大きく、中期経営計画で掲げていた定量目標は未達の結果となりました。

新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の制限が続く中、対面での営業活動を主軸としていた当社において、これまで想定していなかった経営課題が顕在化しております。そのような重要な経営課題に対処するため、慎重に検討を重ねた結果、2021年以降の新中期経営計画の策定時期を、2021年月中旬以降まで遅らせることを決定いたしました。

未だ新型コロナウイルス感染拡大の終息が見通せない事業環境下ではありますが、健全な手元流動性を確保し

つつ、今後も既存事業の着実な成長、新規事業の収益化、利益還元の拡大を図るとともに、新中期経営計画の策定を進め、策定し次第開示いたします。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末から777百万円増加し、20,070百万円(前年同期比4.0%増)となりました。その主な増減の要因は、現金及び預金196百万円の増加、販売用不動産931百万円の増加、流動資産その他140百万円の減少、賃貸不動産(純額)111百万円の減少、繰延税金資産49百万円の減少であります。

負債合計は、前連結会計年度末から605百万円増加し、10,004百万円(前年同期比6.4%増)となりました。その主な増減の要因は、買掛金242百万円の減少、短期借入金2,747百万円の減少、未払法人税等307百万円の減少、長期借入金3,878百万円の増加であります。

また、純資産は、前連結会計年度末から171百万円増加し、10,066百万円(前年同期比1.7%増)となりました。その主な増減の要因は、利益剰余金163百万円の増加であります。

これらの結果、自己資本比率は50.1%となり、前連結会計年度末に比べて1.2ポイント減少いたしました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、3,707百万円(前年同期比6.4%減)となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動の結果使用した資金は、916百万円となりました。税金等調整前当期純利益712百万円、たな卸資産の増加による支出881百万円、仕入債務の減少による支出242百万円、法人税等の支払額604百万円が主な要因であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、投資活動の結果使用した資金は、287百万円となりました。定期預金の預入による支出537百万円、定期預金の払戻による収入104百万円、賃貸不動産の売却による収入138百万円が主な要因であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、財務活動の結果得られた資金は、952百万円となりました。短期借入金の減少による支出2,747百万円、長期借入れによる収入4,363百万円、長期借入金の返済による支出476百万円、配当金の支払額194百万円が主な要因であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2016年12月期	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
自己資本比率	63.3	47.3	53.1	51.3	50.1
時価ベースの自己資本比率	53.5	55.1	40.9	40.0	30.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	168.3	—	374.1	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	19.6	—	12.9	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。

5. 2017年12月期、2019年12月期及び2020年12月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、収益力の向上を図り配当原資を確保することにより、継続的かつ安定的な配当の実施及び経営成績に応じた積極的な利益還元を配当の基本方針としております。今後につきましても、株主に対する利益還元を重要な経営課題として認識し、株主利益の最大化を目指した経営戦略の推進によって、収益力の向上と事業基盤の拡大を図ることに努めてまいります。内部留保資金の使途につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、経営体質の強化による事業基盤の拡大を図るため、有効投資を実施してまいりたいと考えております。また、当社は定款において取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、株主総会決議により年1回の期末配当による剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期におきましては、期末配当を1株当たり25円00銭として、2021年3月26日開催予定の定時株主総会に提案させていただき予定であり、当期における年間配当は1株当たり25円00銭となる予定であります。

次期の配当につきましては、上記方針のもと、1株当たり25円00銭の期末配当を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用等につきましては、今後の事業展開や国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,133,719	4,329,998
売掛金	114,808	102,428
販売用不動産	13,493,704	14,424,958
未成工事支出金	53,205	4,214
貯蔵品	3,255	2,780
その他	322,889	182,702
貸倒引当金	△26,894	△6,798
流動資産合計	18,094,687	19,040,284
固定資産		
有形固定資産		
建物	122,859	94,118
減価償却累計額	△40,001	△43,906
建物（純額）	82,858	50,212
土地	1,241	1,241
賃貸不動産	435,079	303,851
減価償却累計額	△80,301	△60,878
賃貸不動産（純額）	354,777	242,972
その他	68,838	66,156
減価償却累計額	△51,307	△54,297
その他（純額）	17,530	11,858
有形固定資産合計	456,408	306,285
無形固定資産	73,772	68,786
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
繰延税金資産	206,937	157,672
その他	503,039	538,827
貸倒引当金	△41,121	△41,121
投資その他の資産合計	668,885	655,408
固定資産合計	1,199,065	1,030,480
資産合計	19,293,753	20,070,765
負債の部		
流動負債		
買掛金	598,271	355,898
短期借入金	7,010,050	4,262,650
1年内返済予定の長期借入金	192,500	200,000
未払法人税等	363,658	55,720
その他	883,013	897,852
流動負債合計	9,047,493	5,772,121

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
固定負債		
長期借入金	—	3,878,950
その他	351,313	353,170
固定負債合計	351,313	4,232,120
負債合計	9,398,806	10,004,241
純資産の部		
株主資本		
資本金	814,067	818,435
資本剰余金	775,067	779,435
利益剰余金	8,301,620	8,464,641
自己株式	△152	△152
株主資本合計	9,890,602	10,062,359
新株予約権	4,344	4,164
純資産合計	9,894,946	10,066,523
負債純資産合計	19,293,753	20,070,765

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	18,020,279	17,774,555
売上原価	12,901,713	13,788,277
売上総利益	5,118,565	3,986,278
販売費及び一般管理費	3,257,980	3,138,957
営業利益	1,860,585	847,320
営業外収益		
受取利息	186	139
受取配当金	52	52
業務受託料	9,111	13,365
助成金収入	—	35,858
受取補償金	—	11,963
違約金収入	23,000	—
その他	9,735	26,381
営業外収益合計	42,085	87,760
営業外費用		
支払利息	116,008	155,033
支払手数料	8,109	31,905
その他	19,892	38,677
営業外費用合計	144,010	225,616
経常利益	1,758,660	709,465
特別利益		
固定資産売却益	—	32,066
特別利益合計	—	32,066
特別損失		
減損損失	—	29,240
特別損失合計	—	29,240
税金等調整前当期純利益	1,758,660	712,290
法人税、住民税及び事業税	606,401	305,515
法人税等調整額	△6,319	49,265
法人税等合計	600,081	354,780
当期純利益	1,158,579	357,510
親会社株主に帰属する当期純利益	1,158,579	357,510

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	1,158,579	357,510
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	1,158,579	357,510
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,158,579	357,510
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	810,973	771,973	7,320,439	△152	8,903,234	4,471	8,907,705
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	3,094	3,094			6,188		6,188
剰余金の配当			△177,398		△177,398		△177,398
親会社株主に帰属する当期純利益			1,158,579		1,158,579		1,158,579
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						△127	△127
当期変動額合計	3,094	3,094	981,180	—	987,368	△127	987,240
当期末残高	814,067	775,067	8,301,620	△152	9,890,602	4,344	9,894,946

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	814,067	775,067	8,301,620	△152	9,890,602	4,344	9,894,946
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	4,368	4,368			8,736		8,736
剰余金の配当			△194,489		△194,489		△194,489
親会社株主に帰属する当期純利益			357,510		357,510		357,510
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						△180	△180
当期変動額合計	4,368	4,368	163,020	—	171,756	△180	171,576
当期末残高	818,435	779,435	8,464,641	△152	10,062,359	4,164	10,066,523

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,758,660	712,290
減価償却費	51,248	49,165
減損損失	—	29,240
固定資産売却損益(△は益)	—	△32,066
受取利息及び受取配当金	△238	△191
支払利息	116,008	155,033
営業外支払手数料	8,109	31,905
貸倒引当金の増減額(△は減少)	11,927	△20,095
売上債権の増減額(△は増加)	6,381	12,380
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,859,024	△881,788
仕入債務の増減額(△は減少)	107,286	△242,372
その他の資産の増減額(△は増加)	△156,142	60,693
その他の負債の増減額(△は減少)	155,808	△7,928
その他	△770	7,592
小計	199,253	△126,142
利息及び配当金の受取額	235	196
利息の支払額	△117,960	△154,028
営業外支払手数料の支払額	△8,109	△31,905
法人税等の支払額	△493,373	△604,664
法人税等の還付額	1	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	△419,952	△916,543
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△50,605	△537,640
定期預金の払戻による収入	17,600	104,000
有形固定資産の取得による支出	△26,210	△6,381
有形固定資産の売却による収入	161	131
無形固定資産の取得による支出	△34,815	△14,398
賃貸不動産の売却による収入	5,495	138,499
差入保証金の差入による支出	△381	△1,006
差入保証金の回収による収入	17,841	4,688
その他	—	24,566
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,915	△287,541
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	2,420,666	△2,747,400
長期借入れによる収入	142,500	4,363,400
長期借入金の返済による支出	△1,406,720	△476,950
新株予約権の行使による株式の発行による収入	6,060	8,556
配当金の支払額	△176,683	△194,782
その他	△1,692	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	984,130	952,823
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	493,262	△251,261
現金及び現金同等物の期首残高	3,465,424	3,958,686
現金及び現金同等物の期末残高	3,958,686	3,707,424

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、底地の仕入れ及び権利調整を行う不動産の売買を主な事業とし、さらに不動産売買に限らず戸建の販売、リフォーム工事等の事業活動を展開しております。これにより、「不動産販売事業」「建築事業」の2つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「不動産販売事業」・・・不動産の販売

「建築事業」・・・・・・戸建住宅の販売、リフォーム工事

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,266,923	1,753,356	18,020,279	—	18,020,279
セグメント間の内部 売上高又は振替高	52	65,616	65,668	△65,668	—
計	16,266,975	1,818,972	18,085,948	△65,668	18,020,279
セグメント利益又は損益(△)	2,953,755	△44,395	2,909,359	△1,048,774	1,860,585
セグメント資産	14,475,686	463,806	14,939,493	4,354,260	19,293,753
その他の項目					
減価償却費	37,755	2,911	40,667	10,581	51,248
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	21,436	29,381	50,818	10,208	61,026

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- セグメント利益又は損益(△)の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用1,055,482千円であります。
 - セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産4,605,270千円、セグメント間取引の消去△251,010千円であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
 - 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
 - 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費7,510千円が含まれております。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,111,690	1,662,865	17,774,555	—	17,774,555
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,960	57,030	59,990	△59,990	—
計	16,114,650	1,719,895	17,834,546	△59,990	17,774,555
セグメント利益又は損益(△)	1,935,072	△4,729	1,930,342	△1,083,021	847,320
セグメント資産	15,199,201	251,458	15,450,660	4,620,105	20,070,765
その他の項目					
減価償却費	34,419	3,689	38,109	11,055	49,165
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	13,556	2,267	15,824	4,955	20,779

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益又は損益(△)の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用1,087,617千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産4,792,270千円、セグメント間取引の消去△172,165千円であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費7,430千円が含まれております。

(関連情報)

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産販売事業	建築事業	計		
減損損失	—	29,240	29,240	—	29,240

(報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	1,169.65円	1,192.45円
1株当たり当期純利益金額	137.08円	42.34円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	136.60円	42.25円

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,158,579	357,510
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	1,158,579	357,510
普通株式の期中平均株式数(株)	8,451,610	8,443,753
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	29,769	18,822
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	9,894,946	10,066,523
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	4,344	4,164
(うち新株予約権(千円))	(4,344)	(4,164)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	9,890,602	10,062,359
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	8,456,058	8,438,358

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2021年2月12日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上および株主利益の還元

2. 取得に係る事項の内容

- | | |
|----------------|--|
| (1) 取得対象株式の種類 | 普通株式 |
| (2) 取得し得る株式の総数 | 20万株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合2.37%) |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 250百万円 |
| (4) 取得期間 | 2021年2月15日～2021年5月14日 |
| (5) 取得方法 | 市場買付 |

4. 個別財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,842,210	4,171,674
売掛金	44,268	33,987
販売用不動産	13,499,296	14,424,385
貯蔵品	3,164	2,750
前渡金	189,991	64,944
前払費用	69,478	65,198
その他	333,265	470,072
貸倒引当金	△306,471	△436,388
流動資産合計	17,675,204	18,796,624
固定資産		
有形固定資産		
建物	102,177	96,486
減価償却累計額	△40,787	△42,328
建物(純額)	61,390	54,157
車両運搬具	131	—
減価償却累計額	△131	—
車両運搬具(純額)	0	—
工具、器具及び備品	60,638	60,294
減価償却累計額	△45,528	△48,436
工具、器具及び備品(純額)	15,109	11,858
土地	1,241	1,241
賃貸不動産	473,964	342,411
減価償却累計額	△97,266	△79,094
賃貸不動産(純額)	376,697	263,317
有形固定資産合計	454,439	330,575
無形固定資産		
ソフトウェア	70,048	67,260
その他	1,526	1,526
無形固定資産合計	71,574	68,786
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
関係会社株式	3,000	3,000
出資金	3,370	3,370
破産更生債権等	41,121	41,121
長期前払費用	27,457	6,512
長期預金	16,900	4,000
繰延税金資産	371,001	150,635
その他	405,578	475,287
貸倒引当金	△41,121	△41,121
投資その他の資産合計	827,336	642,836
固定資産合計	1,353,350	1,042,198
資産合計	19,028,555	19,838,823

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	230,686	156,220
短期借入金	6,944,050	4,322,050
1年内返済予定の長期借入金	192,500	200,000
リース債務	201	—
未払金	98,629	99,484
未払費用	186,715	192,695
未払法人税等	363,467	55,470
前受金	174,777	267,732
預り金	103,751	65,119
前受収益	20,521	16,716
その他	11,400	1,371
流動負債合計	8,326,703	5,376,861
固定負債		
長期借入金	—	3,878,950
債務保証損失引当金	166,687	119,030
関係会社事業損失引当金	91,448	26,981
受入保証金	351,291	353,164
固定負債合計	609,428	4,378,126
負債合計	8,936,131	9,754,987
純資産の部		
株主資本		
資本金	814,067	818,435
資本剰余金		
資本準備金	775,067	779,435
資本剰余金合計	775,067	779,435
利益剰余金		
利益準備金	2,200	2,200
その他利益剰余金		
別途積立金	100,000	100,000
繰越利益剰余金	8,396,897	8,379,753
利益剰余金合計	8,499,097	8,481,953
自己株式	△152	△152
株主資本合計	10,088,079	10,079,671
新株予約権	4,344	4,164
純資産合計	10,092,423	10,083,835
負債純資産合計	19,028,555	19,838,823

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	16,266,923	16,111,690
売上原価	11,387,222	12,384,665
売上総利益	4,879,700	3,727,024
販売費及び一般管理費	2,981,102	2,881,299
営業利益	1,898,598	845,725
営業外収益		
受取利息	3,461	3,188
受取配当金	52	52
業務受託料	9,111	13,365
助成金収入	—	33,735
違約金収入	23,000	—
債務保証損失引当金戻入額	28,624	47,657
関係会社事業損失引当金戻入額	—	64,467
その他	8,064	36,002
営業外収益合計	72,312	198,468
営業外費用		
支払利息	113,125	154,124
支払手数料	8,109	31,905
貸倒引当金繰入額	—	150,000
関係会社事業損失引当金繰入額	91,448	—
その他	5,318	36,878
営業外費用合計	218,002	372,909
経常利益	1,752,909	671,285
特別利益		
固定資産売却益	—	31,690
特別利益合計	—	31,690
税引前当期純利益	1,752,909	702,975
法人税、住民税及び事業税	606,209	305,265
法人税等調整額	△26,299	220,365
法人税等合計	579,910	525,630
当期純利益	1,172,998	177,344

売上原価明細書

		前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地原価	※	11,158,532	98.0	12,022,963	97.1
II 建物原価		194,106	1.7	66,862	0.5
III 経費		20,220	0.2	19,075	0.2
IV たな卸資産評価損		14,363	0.1	275,763	2.2
合計		11,387,222	100.0	12,384,665	100.0

(注) ※ 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
減価償却費	9,497	9,367
管理諸費	6,401	5,571

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算を採用しております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	810,973	771,973	771,973	2,200	100,000	7,401,297	7,503,497
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	3,094	3,094	3,094				
剰余金の配当						△177,398	△177,398
当期純利益						1,172,998	1,172,998
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	3,094	3,094	3,094	—	—	995,600	995,600
当期末残高	814,067	775,067	775,067	2,200	100,000	8,396,897	8,499,097

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△152	9,086,291	4,471	9,090,763
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）		6,188		6,188
剰余金の配当		△177,398		△177,398
当期純利益		1,172,998		1,172,998
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△127	△127
当期変動額合計	—	1,001,788	△127	1,001,660
当期末残高	△152	10,088,079	4,344	10,092,423

当事業年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	814,067	775,067	775,067	2,200	100,000	8,396,897	8,499,097
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	4,368	4,368	4,368				
剰余金の配当						△194,489	△194,489
当期純利益						177,344	177,344
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	4,368	4,368	4,368	—	—	△17,144	△17,144
当期末残高	818,435	779,435	779,435	2,200	100,000	8,379,753	8,481,953

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△152	10,088,079	4,344	10,092,423
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		8,736		8,736
剰余金の配当		△194,489		△194,489
当期純利益		177,344		177,344
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△180	△180
当期変動額合計	—	△8,408	△180	△8,588
当期末残高	△152	10,079,671	4,164	10,083,835

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(重要な後発事象)

1. 連結子会社の吸収合併について

当社は、2021年2月12日に公表いたしました「子会社の吸収合併（簡易合併・略式合併）および債権放棄に関するお知らせ」に記載のとおり、連結子会社である株式会社One's Life ホームを吸収合併することを決議いたしました。

(1) 合併の目的

経営資源の集約による経営の効率化および業務運営の更なる効率化

(2) 合併する子会社の概要

① 名称	株式会社One's Life ホーム
② 所在地	東京都世田谷区成城三丁目21番8号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 松浦 正二
④ 事業内容	注文住宅およびリフォーム事業
⑤ 設立年月日	2005年3月3日
⑥ 資本金	20百万円
⑦ 出資比率	当社 100%

(3) 合併日程

① 取締役会決議	2021年2月12日
② 合併契約締結日	2021年2月12日
③ 合併予定日（効力発生日）	2021年7月1日

(4) 業績に与える影響

現在算定中であります。

2. 自己株式の取得

当社は、2021年2月12日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

資本効率化の向上および株主利益の還元

(2) 取得に係る事項の内容

① 取得対象株式の種類	普通株式
② 取得し得る株式の総数	20万株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合2.37%）
③ 株式の取得価額の総額	250百万円
④ 取得期間	2021年2月15日～2021年5月14日
⑤ 取得方法	市場買付

5. その他

役員の異動

決算短信発表日（2021年2月12日）現在、未定であります。